



P U T U S A N

Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kisaran yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

RUSTATI, Lahir di Kisaran, tanggal 13 September 1974, umur 47 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan SM. Raja Nomor 41 Lingkungan VII Kelurahan Selawan Kecamatan Kisaran Timur Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulham Rany, S.H. dan Susanto, S.H. selaku Advokat & Penasihat pada Kantor Zulham Rany, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 321 Kisaran, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 773/PSK-KUM/2021 tanggal 6 Desember 2021. Sebagai Pembantah;

MELAWAN :

YUSUF HABIBIE TANDAR, Lahir di Medan, tanggal 15 Maret 1987, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, NIK. 1209191503870001, alamat di Jalan Dr. Cipto Nomor 32 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran Barat Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Azwar AR, S.H., M.M. dan Zulkifli AR, S.H., M.Hum. Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Azwar AR-Zulkifli AR & Associates yang beralamat di Jalan Eka Resmi Komplek *Springville Residence* Nomor 46 Medan dan Jalan Cokroaminoto Nomor 195 Kisaran berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 786/PSK-KUM/2021 tanggal 13 Desember 2021. Sebagai Terbantah I;

PIMPINAN PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. Kantor Cabang Kisaran, Alamat Dr. Wahidin Nomor 2 Kecamatan Kisaran Timur Kabupaten Asahan, sebagai Terbantah II;

PIMPINAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KISARAN, alamat di Jalan Prof. H. M. Yamin, S.H. Nomor 47 Kisaran, Kabupaten Asahan, dalam hal ini tugas kepada Ahmad Yani Nasution

Halaman 1 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Yusuf Dwenva Gulo Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran berdasarkan Surat Tugas tanggal 22 Februari 2022, selanjutnya disebut Terbantah III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 4 Desember 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 6 Desember 2021 dengan Nomor Register 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah salah seorang ahli waris dari almarhumah SAODAH MARPAUNG yang meninggal dunia/wafat pada Hari Selasa tanggal 29 Juni 2021 disebabkan karena sakit;
2. Bahwa pada hari Kamis tanggal 11 Nopember 2021 ditinggalkan surat tentang Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN-Kis., dengan menyebutkan dalam perkara antara Terlawan I lawan Hj. Saodah Marpaung, padahal Hj. Saodah telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris diantaranya bernama :
 - a. M. SALEH USNAIN BUTAR BUTAR;
 - b. PARIMPUNAN
 - c. RUSTATI
 - d. NURBAITI SITORUS
 - e. MELLYANA SITORUS
 - f. ROSLINA SITORUS
3. Bahwa dari ahli waris tersebut tidak ada diserahkan dalam penyerahan surat Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN-Kis., yang ada nama Hj. SAODAH MARPAUNG yang telah meninggal dunia/wafat, sehingga terjadi kecacatan hukum dalam Sita Eksekusi yang dilakukan pada Hari Kamis tanggal 11 Nopember 2021;
4. Bahwa selanjutnya pada Hari Jum'at tanggal 3 Desember 2021 Pelawan menerima dari kuasanya surat nomor : W2.U11/5996/HK.02/12/2021 perihal pemberitahuan pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN.Kis., yang dimohonkan Terlawan I, sehingga terjadi kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan aturan tertib administrasi, karena sebelumnya Pelawan mengetahui Hj. SAODAH MARPAUNG tidak

Halaman 2 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



memiliki kuasa hukum, bahkan sampai dengan meninggal dunia tidak pernah menunjuk kuasa hukum, sehingga dalam pelaksanaan sita eksekusi dan pemberitahuan eksekusi terjadi kesalahan dan kekeliruan, karena Termohon Eksekusi adalah Hj. SAODAH MARPAUNG, sebagaimana diterangkan dalam berita Acara Sita Eksekusi;

5. Bahwa oleh karena terjadinya kesalahan dan kekeliruan dalam membuat dan menerapkan para pihak dalam perkara permohonan eksekusi antara Terlawan I dengan Hj. SAODAH MARPAUNG yang telah meninggal dunia dan tanpa menyebutkan Ahli Warisnya, sehingga pelaksanaan eksekusi yang akan dilaksanakan pada Hari Kamis tanggal 9 Desember 2021 pukul 09.00 wib cacat hukum dan cacat administrasi, sehingga terjadi pelanggaran syarat formil, akhirnya dimohonkan penundaan eksekusi sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku;
6. Bahwa Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG dan menjadi pemilik sebidang tanah seluas 120 M² berikut bangunan di atas nya yang terletak di jalan cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, sesuai dengan sertifikat Hak milik (SHM) No. 744 tanggal 19-08-1983 an SAODAH, sebagaimana telah dilakukan pembelian rumah dan tanah diatasnya sebesar Rp. 800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*) dengan panjar sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) pada tanggal 3 Nopember 2016, sesuai bukti pembayaran kuwitansi;
7. Bahwa Pelawan memiliki beritkad baik telah berdagang selama 8 (delapan) tahun lamanya menempati usaha bernama TOKO SUKA INDAH menjual benang, kancing, jait pinggir, bordir dan jait gulung, berdiri sejak tahun 2012 diatas tanah milik ibu kandung Pelawandengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 tanggal 19-08-1983 an. SAODAH, yang telah dibeli dan dipanjar Pelawan;
8. Bahwa Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG selama menjalankan usaha perdagangan tersebut, Pelawan tidak ada diberitahukan adanya peminjaman dilakukan Almarhum Hj. SAODAH MARPAUNG sebesar Rp. 550.000.000,- (*lima ratus lima puluh juta rupiah*) ditahun 2017 semasa hidupnya kepada Pelawan dan ahli waris lainnya;
9. Bahwa selanjutnya TerlawanII mengajukan lelang kepada Terlawan III berupa : Sertifikat Hak Milik No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kisaran timur, Kabupaten Asahan, selanjutnya disebut sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH, tanpa sepengetahuan dan seizin dari* Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG;

10. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.744 tanggal 19-08-1983 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, DILELANG oleh Terlawan II melalui perantara Terlawan III yang tidak memenuhi standard aturan yang ada, bahkan tidak menerapkan nilai-nilai Etika Proses pelelangan yaitu tentang penentuan penilaian terhadap nilai jaminan milik Almarhum Hj. SAODAH MARPAUNG yang hanya di tentukan oleh penilaian internal Terlawan II tanpa adanya perhitungan penilaian yang baik dari pihak Terlawan II;
11. Bahwa berdasarkan pelelangan yang dilakukan Terlawan III atas Sertifikat Hak Milik No. 744 tanggal 19-08-1983 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG tanpa sepengetahuan dan seizin ahli waris Almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG, sehingga bertentang dengan hukum;
12. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh penilai menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Yang dimaksud Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berniat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak. Dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan;
13. Bahwa harga pasaran atau harga yang patut dalam masyarakat sekitar atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.744 tanggal 19-08-1983 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, dengan harga berkisar Rp. 800.000.000,-(Delapan Ratus Juta Rupiah) atau bisa Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Halaman 4 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



14. Bahwa harga yang dibayarkan menurut Terlawan I sangat tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan keputusan serta kewajiban pembayaran untuk mengoptimalkan harga jual lelang dan sangat bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat tentang Nilai Pasar yang layak dan wajar;
15. Bahwa Terlawan II diketahui juga dalam menerbitkan pengumuman lelang melalui Terlawan III, dalam ketentuan pengumuman terhadap syarat pelelangan yaitu pasal 55 ayat (5) peraturan menteri keuangan(PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dalam mencantumkan lelang tidak dicantumkan/dibuat pada halaman utama atau reguler, melainkan pada halaman suplemen/tambahan,yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli warisnya Hj. SAODAH MARPAUNG;
16. Bahwa atas kelalaian Terlawan II untuk mengoptimalkan harga Pasaran/Nilai Pasar yang sudah seharusnya di tetapkan dan pengumuman lelang yang melanggar peraturan, maka Terlawan II sudah sepatutnya bertanggung jawab atas lelang yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sesuai dengan pasal 17 ayat (1) ayat(2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/2016 tanggal 19 Februari yang menyatakan :
 - (1) Penjual bertanggung jawab terhadap :
 - a. Keabsahan kepemilikan barang
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang
 - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak
 - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli; dan
 - e. Penetapan nilai limit.
 - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual.
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
17. Bahwa Terlawan III sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban untuk MENELITI kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan pembatalan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 30 huruf (g) yang menyatakan "pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : "Pembatalan lelang yang dilaksanakan penjual tidak



sesuai Peraturan perundang-undangan “. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Terlawan III padahal telah jelas Terlawan II melakukan pengumuman lelang tidak sesuai dengan pasal 53 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No.27/2016 tentang petunjuk lelang, sebagaimana disebutkan pada ayat 5 diatas, sehingga telah melakukan perbuatan tanpa ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana diatur dalam :

- a. Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan: *“penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan di sertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”* sehingga Terlawan III juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai prosedur yang benar;
 - b. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) PERATURAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KEMENTERIAN KEUANGAN RI No. 2/2017 yang menyatakan : *“Kepala KPKNL wajib memiliki kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang”*
18. Bahwa pejabat lelang/ Terlawan III sebagai Pejabat Fungsional penguasaan dan kelengkapan dokumen pelaksanaan lelang mutlak harus di penuhi keyakinan pejabat lelang/Terlawan III atas legalitas subjekdan objek lelang yang didasarkan pada fakta hukum sangat di perlukan. Juga harus meneliti dan melengkapi dokumen persyaratan lelang dengan baik dan benar. Sesuai dengan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yang berbunyi *“ Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*.
19. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III terdapat pelanggaran prosedur oleh Terlawan II, sehingga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukum Terlawan III yaitu tanpa ketelitian dan kehati-hatian.bahwa juga telah di atur dalam :
- a. Pasal 1 angka 1 PMK No. : 101/PMK.01/2014 yang menyatakan: *“Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam*



melakukan kegiatan penilaian yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian”.

- b. Pasal 3A Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 56/PMK.01/2017 yang menyatakan (1) dalam melaksanakan penilaian, penilaian terlebih dahulu wajib terdaftar dalam register penilaian yang di selenggarakan oleh Menteri.
20. Bahwa Terlawan I sebagai pemenang lelang, oleh karena pelaksanaan lelang telah cacat Hukum, sehingga sepatutnya Majelis Hakim menyatakan sebidang tanah seluas 120 M2, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*, haruslah dikembalikan pada status semula sebelum pelaksanaan lelang yakni menjadi jaminan hutang Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG kepada Terlawan II atau kepada Terlawan I.
21. Bahwa Pelawan yang beritikad baik sepatutnya menyelesaikan pembayaran akibat lelang dilakukan Terlawan II dan Terlawan III yang dimenangkan Terlawan I untuk diberikan ganti kerugian, oleh karena pelaksanaan lelang telah cacat hukum, maka Terlawan I sebagai pembeli/pemenang lelang harus mentaati keputusan ini;
22. Bahwa untuk menghindari objek sengketa berpindah tangan (balik nama) sangat beralasan hukum untuk dilakukan sita jaminan (Counservatoir Beslaag) yaitu terhadap sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara, selanjutnya disebut sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*;
23. Bahwa guna menghindari dilakukannya pemanfaatan terhadap sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara selanjutnya disebut sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*; dan oleh karena pelaksanaan lelang telah cacat hukum, maka sangat berdasarkan hukumdan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenan menjatukan Putusan Provisonil sebelumputusan Pokok Perkara yang memerintahkan Terlawan I maupun orang-orang suruhannya untuk tidak melakukan hal-halyang dapat merubah, mengambil atau



memanfaatkan hasil dari yang menjadi objek perkara tersebut diatas sampai adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;

24. Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I Terlawan II dan Terlawan III tersebut, serta rasa kecewa karena Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG tidak menyangka objek jaminan di jual Terlawan II kepada Terlawan I melalui perantara Terlawan III, yang mana pelelangan tersebut mengakibatkan kerugian bagi Pelawan Baik Materil maupun Immateril.

25. Bahwa Kerugian Materil

Adalah kerugian yang diderita oleh Pelawan karena Objek sengketa yang dilakukan lelang dengan ketentuan harga yang sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasaran setempat. Karena jika dijual sendiri oleh Pelawan sebidah tanah dan segala sesuatu yang ada di atas nya dengan Sertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara selanjutnya disebut sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*, bernilai aset sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah);

26. Kerugian Immateril

Adalah kerugian yang diderita Pelawan karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di lingkungan dan di depan keluarga yang di anggap tidak bisa meyelesaikan hutang kepada Terlawan I. dan kerugian tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, serta membuat perasaan Pelawan menjadi tertekan. Apabila hal ini diperhitungkan dengan nilai maka ditentukan sebesar Rp.10.000.000.000, (Sepuluh Milyar Rupiah).

27. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan yaitu :

- a. Terlawan I adalah sebagai peminat/peserta lelang yang tidak melakukan kewajibannya untuk melihat dan memeriksa objek lelang apakah masih di tempati, dikuasai, dimanfaatkan atau diusahakan kepada orang lain sebelum ikut menjadi peserta lelang sehingga tidak memenuhi itikad baik atau niat baik sebagai pembeli lelang;
- b. Terlawan II sebagai penjual kuasa Undang-undang atau kreditur Bank tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggung jawabkan sehingga akiabatnya harga jual lelang yang ditawarkan Oleh Terlawan II sangat rendah;



c. Terlawan III sebagai pejabat lelang tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan Penawaran dan harga jual lelang sehingga melanggar hak pelawan Sebagai pemilik barang jaminan.

28. Bahwa gugatan Perlawanan ini di dasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan. Banding maupun kasasi sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada para Terlawan.

29. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Pelawan sebagai salah satu ahli waris almarhumah Hj. SAODAH MARPAUNG, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Ribu Rupiah) perhari yang harus di bayar Para Terlawan bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap

30. Bahwa oleh karena pelaksanaan eksekusi dan sita eksekusi dalam hal adanya lelang yang telah cacat hukum, maka lelang aset milik ahli waris almarhum Hj. SAODAH MARPAUNG yang salah satu ahli waris adalah Pelawan tersebut batal demi hukum, karena sudah sangat merugikan Pelawan baik Materil maupun Immateril.

Berdasarkan dalil-dalil Pelawan ajukan diatas, mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kisaran melalui Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran memeriksa perkara ini agar memanggil kami sebagai Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, kedalam suatu persidangan yang telah ditentukan atas perkara ini, dengan memberikan putusan yang amarnya :

MENGADILI

DALAM PROVISI

1. Menyatakan demi hukum, terjadi kekeliruan dalam Sita Eksekusi yang dilakukan pada Hari Kamis tanggal 11 Nopember 2021 dan pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN.Kis., yang dimohonkan Terlawan I, terjadi kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan aturan tertib administrasi, karena Hj. SAODAH MARPAUNG telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 2021, sehingga pelaksanaan sita eksekusi dan pemberitahuan eksekusi terjadi kesalahan dan kekeliruan, oleh karena itu membatalkan atau mencabut pelaksanaan sita eksekusi dan pelaksanaan eksekusi;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota



Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*, telah berada dalam status *a quo*. Oleh karenanya pada Terlawan I maupun orang-orang suruhannya untuk tidak melakukan hal-hal yang dapat mengalihkan objek dari yang menjadi objek perkara tersebut dan khususnya pada seluruh para Terlawan untuk tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara gugatan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Meyatakan dan mewajibkan pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*, untuk di titipkan atau di konsiyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkaraa *quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya
2. Menyatakan demi hukum Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik (Good Opposant);
3. Menyatakan demi hukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah melakukan Perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad);
4. menguatkan Provisi dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*;
6. Menyatakan Pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Pelawan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 744 berupa Tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan Cipto No. 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran timur, Kabupaten Asahan, Sumatra Utara, sebagai *Objek eksekusi atas nama SAODAH*, adalah cacat hukum, batal demi hukum, tidak mempunyai hukum tetap;
7. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, menyerahkan objek perkara kepada Pelawan dan Pelawan tetap berhak menguasai dan mengusahai objek perkara dan terlepas dari segala bentuk ikatan hypotek maupun gadai;
8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III membatalkan dan mencabut pelelangan terhadap objek perkara dengan menyerahkan objek perkara kepada Pelawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar kerugian moril (harkat martabat dan harga diri para Penggugat) sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) kepada Pelawan;
10. Menyatakan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran ini dapat dijalankan serta merta (Uit Vorbaar Bij Voraad) meskipun ada upaya banding maupun kasasi;
11. Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar seluruh ongkos perkara selama perkara ini berlangsung;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohonlah putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pembantah, Terbantah I dan Terbantah III masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Terbantah II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nelly Rakhmasuri Lubis, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Februari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Para Terbantah diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut pihak Para Terbantah menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pembantah yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa dalam perkara ini Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi terhadap Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III. Perlawanan mana pada intinya dapat ditemukan dalam posita pada halaman 2 point 5 menyebutkan bahwa terjadi kesalahan dan kekeliruan dalam membuat dan menerapkan para pihak dalam perkara permohonan eksekusi antara Terlawan I

Halaman 11 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



dengan Saodah Marpaung yang telah meninggal dunia dan tanpa menyebutkan ahli warisnya. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021 cacat hukum dan cacat administrasi, sehingga terjadi pelanggaran syarat formil, akhirnya dimohonkan penundaan eksekusi sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya pada halaman 7 point 1 dalam Provisi menyatakan demi hukum, terjadi kekeliruan dalam sita eksekusi yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 11 Nopember 2021, dan pelaksanaan eksekusi perkara perdata nomor II/Pdt.Eks/2021/PN-Kis, yang dimohonkan Terlawan I terjadi kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan aturan tertib administrasi karena Hj Saodah Marpaung telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 2021, sehingga pelaksanaan sita eksekusi dan pemberitahuan eksekusi terjadi kesalahan dan kekeliruan, oleh karena itu membatalkan atau mencabut pelaksanaan sita eksekusi dan pelaksanaan eksekusi;

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas jelaslah bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah Pelawan menyatakan Pelaksanaan Eksekusi agar ditunda karena cacat hukum dan cacat administrasi, dan membatalkan atau mencabut pelaksanaan sita eksekusi dan pelaksanaan eksekusi;

Bahwa Terlawan I menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Pelawan di dalam gugatan perlawanannya tanggal 04 Desember 2021, terkecuali yang diakui secara tegas dibawah ini :

1. Bahwa Terlawan I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 22 Juli 2021 mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Jalan Dr Cipto nomor 30, Kota Kisaran, Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik nomor 744 Tahun 1983, dan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 259/06/2020, tanggal 25 Nopember 2020, untuk dan atas nama Yusuf Habibie Tandar;
2. Bahwa akan tetapi pada tanggal 16 Juli 2021 salah seorang ahli waris aim Saodah Marpaung bernama Rustati mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang terdaftar dengan Nomor 50/Pdt/G/2021/PN-Kis, tanggal 19 Juli 2021, dengan menarik Pimpinan PT. Bank BRI, Cabang Kisaran, beralamat di Jalan Dr Wabidin, Nomor 2 Kisaran sebagai Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran, beralamat di Jalan Prof.HM Yamin Nomor 47 Kisaran, sebagai Tergugat II, Pimpinan CV Arief Berlian, beralamat di Jalan Dr Cipto Lk II, Kecamatan



Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, sebagai Tergugat III, dan Yusuf Habibie Tandar, beralamat di Jalan Dr Cipto Nomor 32 Kisaran sebagai Turut Tergugat;

3. Bahwa oleh karena Pelawan mengajukan Gugatan dalam perkara Nomor 50/Pdt.G/2021, sebagaimana termaktub dalam angka 2 tersebut diatas, maka Pengadilan Negeri Kisaran mengambil sikap menunggu perkara tersebut di putus, dan selanjutnya pada tanggal 26 Oktober 2021, majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara Nomor.50/Pdt.G/2021/PN-Kis, memutus dengan amar putusan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
4. Bahwa berdasarkan Relass Panggilan Teguran/ Aanmaning Nomor 1 1/Pdt.Eks/2021/PN-Kis, tanggal 20 Agustus 2021, yang ditujukan kepada seluruh ahli waris aim Saodah, yaitu M. Saleh Usnain Butarbutar, Parimpunan, Rustati, Nurbaiti Sitorus, Mellyana Sitorus dan Roslina Sitorus, agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Kisaran di persidangan insidentil, pada hari kamis tanggal 26 Agustus 2021, bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Kisaran, guna dilakukan peringatan/ Peneguran/ Aanmaning oleh ketua pengadilan Negeri Kisara, agar dalam tempo setinggi tinggi 8 (delapan) hari lamanya terhitung sejak peneguran/ Aanmaning itu dilaksanakan termohon eksekusi secara sukarela mengosongkan objek yang telah dibeli lelang oleh Pemohon Eksekusi sesuai dengan grosse risalah lelang nomor 259/06/2020 tanggal 25 Nopember 2020;
5. Bahwa berdasarkan surat Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 30 Agustus 2020, Nomor W2.U11/3950/ HT.0410/8/2021, telah mengeluarkan Relaas Panggilan Sidang Aanmaning, Nomor. II/Pdt.Eks/2021/PN-Kis untuk menghadiri sidang pada tanggal 09 September 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Kisaran, Jalan Jend Ahmad Yani nomor 33 Kisaran. Dalam pertemuan tersebut dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Turut Tergugat, untuk dime diasi, namun mediasi tersebut tidak berhasil;
6. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 11 Nopember 2021 telah dilaksanakan Sita Eksekusi (Eksekutorial Beslag), sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 11/Pdt.Eks/ 2021/PN-Kis, telah diletakkan Sita Eksekusi (Eksekutorial Beslag), atas objek tanah/bangunan yang terletak di Jalan Dr Cipto Nomor 30 Kota Kisaran. Bahwa pelaksanaan eksekusi tersebut turut di hadiri Lurah Kisaran Kota, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan (Juanda), Pemohon Eksekusi/ Kuasanya, petugas dari Pengadilan Negeri Kisaran,

Halaman 13 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



akan tetapi Termohon Eksekusi dalam hal ini adalah Pelawan tidak menghadirinya meskipun sudah diberi tahu secara patut;

7. Bahwa sesuai dengan Gugatan Perlawanan yang diajukan pada tanggal 04 Desember 2021 nomor 104/Pdt.Bth/ 2021/PN-Kis, pada posita menyatakan bahwa Pelawan adalah salah seorang ahli waris dari almarhum Saodah Marpaung yang meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 29 Juni 2021 disebabkan karena sakit. Bahwa isi perlawanan tersebut pada dasarnya bermaksud untuk menunda eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 9 Desember 2021;
8. Bahwa tentu alasan penundaan tersebut tidak berdasar, maka harus ditolak dan dikesampingkan karena eksekusi adalah suatu tindakan pelaksanaan dari lembaga peradilan terhadap penetapan/putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena Grosse Risalah Lelang yang berkepalan irah irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa adalah sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka tidak ada alasan apapun bagi Pelawan untuk mengajukan gugatan perlawanan guna menunda dan membatalkan eksekusi;
9. Bahwa berdasarkan Berita Acara Sita (Executorial Beslag), Nomor II/Pdt.Eks/2021/PN-Kis, Pengadilan Negeri Kisaran telah melaksanakan eksekusi pada tanggal 9 Desember 2021, namun ahli waris Saodah tidak satupun hadir, termasuk Pelawan Eksekusi dan ahli waris lainnya.
10. Bahwa oleh karena perbuatan hukum sita tersebut dilakukan oleh lembaga yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri Kisaran dan telah pula bersesuaian dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, dan pedoman pelaksanaan eksekusi pada Pengadilan Negeri, maka wajar pantas dan patut pulalah Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;
11. Bahwa Pelawan dalam positanya pada halaman 3 poin 9,10,11, halaman 5 poin 19,20,21,22, dan halaman 6 poin 24, seluruh petitumnya menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III cacat prosedur, cacat hukum, lelang tanpa izin ahli waris, yang mengakibatkan terjadi kerugian bagi pelawan, haruslah ditolak dan di kesampingkan karena hanya merupakan pengulangan sajayang diajukan pelawan terhadap Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan CV Arief Berlian dalam perkara nomor 50/Pdt.G/2021/PN-Kis, dan telah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 26 Oktober 2021, dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Berdasarkan uraian diatas mohon kepada Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);
 - 2.1 Bahwa Pelawan keberatan atas pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata nomor 11/Pdt.G/Eks/2021/PN.Kis yang dimohonkan Terlawan I atas sebidang tanah seluas 120 m2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cipto No.30 Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kota Kisaran Timur, Kabupaten Asahan sesuai dengan SHM No.744 atas nama Saodah;
 - 2.2 Bahwa selanjutnya, Pelawan keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan dari Terlawan II dengan obyek lelang berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 744 dengan luas 120 m2, atas nama Saodah yang terletak di Jalan Cipto Desa Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara sehingga didalilkan oleh Pelawan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - 2.3 Bahwa Pelawan dalam gugatannya, menggabungkan atas 2 (dua) gugatan yang berbeda yang masing-masing berdiri sendiri-sendiri yaitu, gugatan atas pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata nomor 11/Pdt.G/Eks/2021/PN.Kis yang dimohonkan Terlawan I dan gugatan atas keberatan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan dari Terlawan II;
 - 2.4 Bahwa gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscur libel*) sehingga adalah tepat dan sesuai apabila majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/ alasan Penggugat, dan Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Terlawan III;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan III benar telah melaksanakan lelang pada tanggal 25 November 2020 atas objek a *quo* berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 744 dengan luas 120 m², atas nama Saodah yang terletak di Jalan Cipto Desa Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara, dan sudah laku terjual dengan pembeli lelang Saudara Yusuf Habibie Tandar sesuai Risalah Lelang Nomor 259/06/2020 tanggal 25 November 2020.
2. Pelaksanaan lelang tersebut atas permohonan dari Terlawan II (*in casu* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kisaran) sehubungan dengan cidera janjinya (wanprestasi) debitor atas nama CV. Arief Berlian yang beralamat di Jalan Cipto Lk. II, Kecamatan Kota Kisaran Barat.
3. CV Arief Berlian sebelumnya telah melakukan perjanjian kredit Modal Kerja, Perjanjian Tambahan Kredit, Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Pemindahan Kredit (Novasi), Addendum Perjanjian Tambahan Kredit, Addendum Perjanjian Tambahan Jangka Waktu Kredit dengan Terlawan II (*in casu* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kisaran) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 744, Luas 120 M², tercatat atas nama Saodah, terletak di Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Propinsi Sumatera Utara.
4. Bahwa dikarenakan adanya kredit Modal Kerja, Perjanjian Tambahan Kredit, Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Pemindahan Kredit (Novasi), Addendum Perjanjian Tambahan Kredit, Addendum Perjanjian Tambahan Jangka Waktu Kredit antara CV Arief Berlian dengan Terlawan II (*in casu* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kisaran), maka jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 744, Luas 120 M², tercatat atas nama Saodah, terletak di Kelurahan Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Propinsi Sumatera Utara telah dibebani Hak Tanggungan Pertama No. 1806/2016 pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kisaran berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 234/2016 tanggal 24 Juni 2016 yang diperbuat oleh Nasip Tampubolon, S.H. PPAT;
5. Bahwa dengan cidera janjinya (wanprestasi) CV Arief Berlian, maka Terlawan II (*in casu* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kisaran) telah mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III atas objek a *quo* berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya



sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 744 dengan luas 120 m2, atas nama Saodah yang terletak di Jalan Cipto Desa Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara;

6. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dinyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
7. Bahwa seluruh dokumen persyaratan sudah lengkap legalitas subjek dan objek lelang, termasuk nilai limit yang diajukan oleh Terlawan II selaku pemohon lelang sesuai surat PT. BRI Cabang Kisaran Nomor B-3135-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 hal Harga Limit Lelang Minimum;
8. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dalil Pelawan dalam gugatannya pada halaman 3 angka 15 telah mendalilkan bahwa Terlawan II diketahui juga dalam menerbitkan pengumuman lelang melalui Terlawan III karena secara nyata bahwa yang melakukan pengumuman lelang ke surat kabar harian Harian Waspada yang terbit tanggal 11 November 2020 adalah Terlawan II tanpa melalui perantara Terlawan III dan hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual;
9. Bahwa Pelawan juga telah salah dan keliru menerapkan ketentuan/peraturan yang dituangkan dalam gugatannya pada halaman 3 angka 15 yang mendalilkan dalam ketentuan pengumuman lelang terhadap syarat pelelangan yaitu Pasal 55 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dalam mencantumkan lelang tidak dicantumkan/dibuat pada halaman utama atau reguler. Hal tersebut sangat membingungkan Terlawan III karena pada Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Pasal 55 hanya terdiri dari 4 ayat saja, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Pelawan tersebut;
10. Bahwa berdasarkan hal-hai yang celah Terlawan III uraikan di atas, maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III



oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung Terlawan III untuk membayar ganti rugi imateriil secara tanggung renteng kepada Pelawan;

11. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Karena Terlawan III telah membuktikan bahwa tindakan Terlawan III tidak ada yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Pelawan;
12. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna";
13. Bahwa Terlawan III dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsinya khususnya terhadap pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, sangatlah tidak berdasarkan hukum dalil Pelawan yang mendalilkan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa selanjutnya Terlawan III dengan tegas menolak dalil Pelawan dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
15. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa ' setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikedua hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan nal-hal yang Terlawan III uraikan di atas, maka pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 25 November 2020 sesuai Risalah Lelang Nomor 259/06/2020 sudah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik karena telah melunasi seluruh kewajibannya sebagai pembeli lelang;
17. Bahwa Terlawan III juga dengan tegas menolak permohonan Pelawan yang meminta bahwa Pelawan merupakan pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya berupa SHM No.744 dengan luas 120 m2 yang terletak di Jalan Cipto Desa Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara karena sudah beralih hak kepemilikannya kepada Saudara Yusuf Habibie Tandar selaku pembeli lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 259/06/2020 tanggal 25 November 2020.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah beserta bangunan di atasnya berupa SHM No.744 dengan luas 120 m2 yang terletak di Jalan Cipto Desa Kisaran Kota, Kecamatan Kisaran Barat, Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara dan Risalah Lelang Nomor 259/06/2020 tanggal 25 November 2020 sah dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan pembeli lelang Saudara Yusuf Habibie Tandar sebagai pemilik yang sah atas objek a quo sesuai Risalah Lelang Nomor 259/06/2020 tanggal 25 November 2020;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pelawan;
6. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan Replik dan Terbantah I telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 19 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Kematian Nomor : 474.3/95/SK/107/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Lestari Kecamatan Kota Kisaran Timur tanggal 28 Juli 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-1**;
 2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 744 Pengeluaran Sertifikat Sementara oleh Bupati/ Walikota/ KDH Tingkat II Asahan Kepala Kantor Agraria tanggal 19 Agustus 1983. Selanjutnya diberi tanda **P-2**;
 3. Fotokopi Relas Panggilan Teguran/ Aanmaning Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN Kis kepada Lina Br. Sitorus (Ahli waris dari Hj. Saodah Marpaung) selaku Termohon Eksekusi pada tanggal 2 September 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-3**;
 4. Fotokopi Surat Nomor : W2.U/5520/HK.01.10/10/2021 tanggal 11 Oktober 2021 Perihal : Mohon Penundaan Eksekusi dari Pengadilan Tinggi Medan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran. Selanjutnya diberi tanda **P-4**;
 5. Fotokopi Surat Nomor : 2061/PAN/HK.02/9/2021 tanggal 23 September 2021 Perihal : Mohon Penundaan Eksekusi dari Panitera Mahkamah Agung yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan. Selanjutnya diberi tanda **P-5**;
 6. Fotokopi Surat Nomor : W2.U11/5996/HK.02/12/2021 tanggal 3 Desember 2021 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN Kis dari Pengadilan Negeri Kisaran kepada 1. Lurah Kelurahan Kisaran Kota, 2. Drs. Azwar AR, SH, Dk dan 3. Zulham Rany, SH, Dk. Selanjutnya diberi tanda **P-6**;
 7. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/546/XII/2021/SPKT/POLRES ASAHAN/POLDA SUMATERA UTARA Pelapor An. Rustati yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Asahan tanggal 10 Desember 2021. Selanjutnya diberi tanda **P-7**;
 8. Fotokopi Surat Nomor : B/830/XII/2021/Reskrim tanggal 17 Desember 2021 Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Kepolisian Resor Asahan kepada Rustati., Selanjutnya diberi tanda **P-8**;
- Menimbang, bahwa Terbantah I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1209191503870001 An. Yusuf Habibie Tandar yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Asahan tanggal 30 Januari 2018. Selanjutnya diberi tanda **TI-1**;

Halaman 20 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 744 Pengeluaran Sertifikat Sementara oleh Bupati/ Walikota/ KDH Tingkat II Asahan Kepala Kantor Agraria tanggal 19 Agustus 1983. Selanjutnya diberi tanda **TI-2**;
3. Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor : 259/06/2020 tanggal 25 November 2020 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pejabat Lelang : Andy Gustaf Hutabarat. S.H. Penjual : PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Kisaran. Selanjutnya diberi tanda **TI-3**;

Menimbang, bahwa Terbantah III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Peraturan Meteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditetapkan di Jakarta tanggal 19 Februari 2016 oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan diundangkan di Jakarta tanggal 22 Februari 2016 oleh Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Selanjutnya diberi tanda **TIII-1**;
2. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 259/06/2020 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 25 November 2020. Selanjutnya diberi tanda **TIII-2**;
3. Fotokopi Surat Nomor : B.3132-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selanjutnya diberi tanda **TIII-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : B.3137.II/KC/ADK/10/2010 yang dibuat oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran tanggal 9 September 2020. Selanjutnya diberi tanda **TIII-4**;
5. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 31 yang dibuat dihadapan Siti Aminah Br. Tarigan Sarjana Hukum Notaris di Kisaran tanggal 18 Desember 2000. Selanjutnya diberi tanda **TIII-5a**;
6. Fotokopi Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 24 yang dibuat dihadapan Nasip Tampubolon Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Asahan tanggal 27 Mei 2016. Selanjutnya diberi tanda **TIII-5b**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1806 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 26 September 2016. Selanjutnya diberi tanda **TIII-6a**;

Halaman 21 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 234/ 2016 yang dibuat dihadapan Nasip Tampubolon, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Asahan tanggal 24 Juni 2016. Selanjutnya diberi tanda **TIII-6b**;
9. Fotokopi Surat Nomor : B.3135-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 Perihal : Harga Limit Lelang Minimum dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selanjutnya diberi tanda **TIII-7**;
10. Fotokopi Surat Nomor : S-560/WKN.02/KNL.03/2020 tanggal 21 Oktober Perihal : Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran yang ditujukan kepada PT. Bank BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran Selanjutnya diberi tanda **TIII-8**;
11. Fotokopi Surat Nomor : B.3541-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020 Perihal : Pemberitahuan Lelang dan Perintah Pengosongan Agunan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada CV. Arief Berlian. Selanjutnya diberi tanda **TIII-9**;
12. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran tanggal 27 Oktober 2020. Selanjutnya diberi tanda **TIII-10a**;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran pada Surat Kabar Harian Waspada yang terbit tanggal 11 November 2020. Selanjutnya diberi tanda **TIII-10b**;
14. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 173/ 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 25 November 2020. Selanjutnya diberi tanda **TIII-11**;

Menimbang, bahwa Pembantah dan Terbantah I telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya telah mengajukan permohonan Provisi yang pada pokoknya menyatakan dan mewajibkan

Halaman 22 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 744 berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Dr. Cipto Nomor 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan untuk dititipkan atau di Konsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan sampai perkara *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas permohonan Provisi Pembantah tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Putusan Provisi adalah Putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi atas permohonan Pembantah agar dilakukan suatu tindakan sementara yang apabila Putusan Provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding, dan pengertian "Putusan Sementara" adalah Putusan Provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 191 RBg disebutkan bahwa Pengadilan Negeri dapat memutuskan agar keputusannya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding atau ada suatu surat yang otentik atau suatu tulisan yang berdasarkan peraturan yang berlaku, mengandung kekuatan pembuktian ataupun sudah ada suatu penghukuman dengan suatu keputusan hukum yang telah mendapat kekuatan mutlak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permohonan Provisi Pembantah, dihubungkan dengan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dianjurkan oleh Mahkamah Agung RI dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Edisi 2007, MARI 2009) yang menyebutkan bahwa Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Pembantah, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa lebih lanjut tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembantah tersebut di atas, menurut Majelis Hakim tidak dijumpai alasan-alasan yang mendesak untuk terlebih dahulu dijatuhkan putusan sebelum memeriksa pokok perkara dan berdasarkan Pasal 191 R.Bg dan Pasal 54 Rv serta berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil Jo SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil yang berisikan tentang untuk ditetapkan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij*

Halaman 23 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Voorraad) diisyaratkan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai dan mencermati permohonan Provisi yang telah diajukan oleh Pembantah, hal mana Pembantah tidak menguraikan secara jelas dasar diajukannya permohonan provisi tersebut serta Penggugat tidak menjelaskan adanya ancaman kerugian yang lebih besar, sehingga Majelis Hakim memandang tidak perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Provisi yang diajukan oleh Pembantah adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam jawabannya telah mengemukakan yang pada pokoknya adalah menyatakan bahwa Sita Eksekusi yang dilakukan pada hari Kamis tanggal 11 November 2021 terhadap objek tanah/ bangunan yang terletak di Jalan Dr. Cipto Nomor 30 Kota Kisaran telah sesuai dengan hukum yang berlaku di negara Indonesia karena dilakukan oleh lembaga yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri Kisaran, turut pula dihadiri oleh Lurah Kisaran Kota dan Pemohon Eksekusi (Terbantah I) tanpa dihadiri oleh Pembantah selaku Termohon Eksekusi meski telah dipanggil secara patut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa setelah membaca Jawaban dari Terbantah III ternyata mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

- Bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (*Obscur libel*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 162 R.Bg yang menyatakan "Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang Hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 R.Bg tersebut diatas, yang boleh untuk dipertimbangkan di dalam eksepsi hanyalah tentang kewenangan



Hakim yang dalam hal ini berkaitan dengan kompetensi baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, sehingga eksepsi yang berada diluar dari kewenangan Hakim, maka akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Terbantah III akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara di bawah ini;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- Bahwa Pembantah adalah ahli waris dari Almarhumah Hj. Saodah Marpaung yang meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 29 Juni 2021 disebabkan karena sakit;
- Bahwa orang tua Pembantah yaitu Almarhumah Hj. Saodah Marpaung tanpa sepengetahuan ahli waris ada melakukan peminjaman kepada Terbantah II sebesar Rp550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2017 dengan agunan tanah dan bangunan yang berada di Jalan Cipto Nomor 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 744;
- Bahwa kemudian Terbantah II melakukan lelang melalui Terlawan III dan selanjutnya tanah dan bangunan yang berada di Jalan Cipto Nomor 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 744 dilakukan eksekusi pada hari Kamis tanggal 11 November 2021;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah mengenai dilelangnya tanah dan bangunan yang berada di Jalan Cipto Nomor 30 Kelurahan Kisaran Kota Kecamatan Kota Kisaran Timur Kabupaten Asahan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 744 oleh Terbantah III atas permintaan Terbantah II tanpa sepengetahuan Pembantah maupun Ahli Waris dari Almarhumah Hj. Saodah Marpaung dimana pengumuman lelang tidak dicantumkan pada halaman utama atau regular dan telah dilakukan eksekusi sebidang tanah tersebut yang menurut Pembantah dilakukan dengan tidak memenuhi standar aturan yang ada yaitu penilaian yang dilakukan oleh Penilai menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366) berdasarkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi sebagaimana dalam Pasal 17 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/ 2016 tanggal 19 Februari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah III atas permintaan Terbantah II tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pembantah berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembantah yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Fotokopi Surat Kematian Nomor : 474.3/95/SK/107/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Lestari Kecamatan Kota Kisaran Timur tanggal 28 Juli 2021, **P-2** tentang Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 744 Pengeluaran Sertifikat Sementara oleh Bupati/ Walikota/ KDH Tingkat II Asahan Kepala Kantor Agraria tanggal 19 Agustus 1983, **P-3** tentang Fotokopi Relas Panggilan Teguran/ Aanmaning Nomor : 11/Pdt.Eks/2021/PN Kis kepada Lina Br. Sitorus (Ahli waris dari Hj. Saodah Marpaung) selaku Termohon Eksekusi pada tanggal 2 September 2021, **P-4** tentang Fotokopi Surat Nomor : W2.U/5520/HK.01.10/10/2021 tanggal 11 Oktober 2021 Perihal : Mohon Penundaan Eksekusi dari Pengadilan Tinggi Medan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran, **P-5** tentang Fotokopi Surat Nomor : 2061/PAN/HK.02/9/2021 tanggal 23 September 2021 Perihal : Mohon Penundaan Eksekusi dari Panitera Mahkamah Agung yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan, **P-6** tentang Fotokopi Surat Nomor : W2.U11/5996/HK.02/12/2021 tanggal 3 Desember 2021 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata Nomor: 11/Pdt.Eks/2021/PN Kis dari Pengadilan Negeri Kisaran kepada 1. Lurah Kelurahan Kisaran Kota, 2. Drs. Azwar AR, SH, Dk dan 3. Zulham Rany, SH, Dk, **P-7** tentang Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/546/XII/2021/SPKT/POLRES ASAHAN/POLDA SUMATERA UTARA Pelapor An. Rustati yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Asahan tanggal 10 Desember 2021, **P-8** tentang Fotokopi Surat Nomor : B/830/XII/2021/Reskrim tanggal 17 Desember 2021 Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Kepolisian Resor Asahan kepada Rustati;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-3;

Halaman 26 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah I yaitu alat bukti surat **TI-1** tentang Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1209191503870001 An. Yusuf Habibie Tandar yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Asahan tanggal 30 Januari 2018, **TI-2** tentang Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 744 Pengeluaran Sertifikat Sementara oleh Bupati/ Walikota/ KDH Tingkat II Asahan Kepala Kantor Agraria tanggal 19 Agustus 1983 dan **TI-3** Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor : 259/06/2020 tanggal 25 November 2020 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pejabat Lelang : Andy Gustaf Hutabarat. S.H. Penjual : PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Kisaran;

Menimbang, bahwa Terbantah III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa TIII-1 sampai dengan TIII-11;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah III yaitu alat bukti surat TIII-1 tentang Fotokopi Peraturan Meteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditetapkan di Jakarta tanggal 19 Februari 2016 oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan diundangkan di Jakarta tanggal 22 Februari 2016 oleh Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, **TIII-2** tentang Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 259/06/2020 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 25 November 2020, **TIII-3** Fotokopi Surat Nomor : B.3132-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), **TIII-4** tentang Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : B.3137.II/KC/ADK/10/2010 yang dibuat oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran tanggal 9 September 2020, **TIII-5a** Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 31 yang dibuat dihadapan Siti Aminah Br. Tarigan Sarjana Hukum Notaris di Kisaran tanggal 18 Desember 2000, **TIII-5b** tentang Fotokopi Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 24 yang dibuat dihadapan Nasip Tampubolon Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Asahan tanggal 27 Mei 2016, **TIII-6a** tentang Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1806 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 26 September 2016, **TIII-6b** tentang Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 234/ 2016 yang dibuat dihadapan Nasip Tampubolon, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asahan tanggal 24 Juni 2016, **TIII-7** tentang Fotokopi Surat Nomor : B.3135-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 Perihal : Harga Limit Lelang Minimum dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), **TIII-8** tentang Fotokopi Surat Nomor : S-560/WKN.02/KNL.03/2020 tanggal 21 Oktober Perihal : Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran yang ditujukan kepada PT. Bank BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran, **TIII-9** tentang Fotokopi Surat Nomor : B.3541-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020 Perihal : Pemberitahuan Lelang dan Perintah Pengosongan Agunan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran yang ditujukan kepada CV. Arief Berlian, **TIII-10a** tentang Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran tanggal 27 Oktober 2020, **TIII-10b** tentang Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kisaran pada Surat Kabar Harian Waspada yang terbit tanggal 11 November 2020, **TIII-11** tentang Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 173/ 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 25 November 2020;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 bahwa orang tua Pembantah yaitu Hj. Saodah Marpaung sudah meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 2021 karena sakit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIII-5a dan bukti TIII-b membuktikan Terbantah II selaku kreditur yang memberikan kredit kepada CV. Arief Berlian selaku Debitur dan untuk menjamin pelunasan kredit tersebut diberikan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 744 (bukti P-2 dan bukti TI-2) atas nama Saodah Marpaung (orang tua Pembantah) dan terhadap objek yang dijadikan jaminan tersebut telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1806 tanggal 26 September 2016 (bukti TIII-6a) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 243 tanggal 24 Juni 2016 (Bukti TIII-6b);

Menimbang, bahwa dari alat bukti TIII-6a dan TIII-6b antara orang tua Pembantah dengan Terbantah II sebagai jaminan atas pinjaman orang tua Pembantah tersebut, persetujuan perjanjian kredit dan untuk menjamin pelunasan kredit tersebut orang tua Pembantah (Debitur) telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik kepada Terbantah II (Kreditur) yaitu berupa Sertifikat Hak

Halaman 28 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Milik Nomor : 744 yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1806 tanggal 26 September 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 243 tanggal 24 Juni 2016 (Bukti TIII-6a dan TIII-6b);

Menimbang, bahwa dikarenakan orang tua Pembantah selaku Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Terbantah II selaku Kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga Terbantah II kemudian mengajukan kepada Terbantah III agar melelang objek yang dijadikan jaminan dan telah diikat dengan sertifikat hak tanggungan tersebut dan kemudian objek tersebut telah dilelang oleh Terbantah III (bukti TI-3, TIII-2, TIII-3, TIII-7, TIII-8, TIII-9, TIII-10a, dan TIII-10b);

Menimbang, bahwa sebelum melaksanakan lelang Terbantah II terlebih dahulu telah mengumumkan melalui Selebaran dan Surat Kabar (TIII-10a, dan TIII-10b);

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 6 menyebutkan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dan pada Pasal 14 ayat (1) menyebutkan "Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku", ayat (2) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", ayat (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah", ayat (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan ayat (5) "Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 bahwa Pengadilan Negeri Kisaran telah melakukan panggilan teguran/ *aanmaning* untuk mengosongkan objek yang telah dilakukan pelelangan oleh Terbantah III dan berdasarkan bukti P-6 Pengadilan Negeri Kisaran juga telah memberitahukan pelaksanaan eksekusi terhadap objek perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-3, TIII-2, TIII-3, TIII-7, TIII-8, TIII-9, TIII-10a, dan TIII-10b bahwa Lelang yang dilakukan oleh Terbantah III atas permohonan dari Terbantah II telah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa maksud dari bantahan yang diajukan Pembantah adalah menyangkut keabsahan lelang yang dilakukan oleh Terbantah III sebagaimana dalam Posita dan Petitum bantahannya dan apabila dihubungkan dengan uraian pertimbangan diatas dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim berkesimpulan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah III atas permintaan Terbantah II tersebut tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang, maka dari seluruh uraian-uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, sedangkan Para Terbantah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya yang tidak memiliki relevansi dengan perkara a quo, maka terhadap bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan pembantah ditolak untuk seluruhnya, dan menurut hukum Pembantah dipandang sebagai pihak yang kalah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan akan pasal dalam *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg), KUHPerdara (BW) dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak Permohonan Provisi Pembantah;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar/tidak beritikad baik;

Halaman 30 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.746.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2022 oleh kami, Antoni Trivolta, S.H. sebagai Hakim Ketua, Yohana Timora Pangaribuan, S.H., M.Hum dan Irse Yanda Perima, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Juni 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, Ali Ustaz sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pembantah dan Kuasa Terbantah I tanpa dihadiri Terbantah II maupun Kuasa Terbantah III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yohana Timora Pangaribuan, S.H., M.Hum.

Antoni Trivolta, S.H.

Irse Yanda Perima, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ali Ustaz

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan.....	Rp. 96.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	Rp.1.600.000,00;
4. Materai.....	Rp. 10.000,00;
5. <u>Redaksi.....</u>	<u>Rp. 10.000,00;+</u>
Jumlah	Rp.1.746.000,00; (satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 31 dari 31 Bantahan Nomor : 104/Pdt.Bth/2021/PN Kis